



L'ASSOCIATION DES PARTENAIRES DE TEMPS PARTAGÉ À
LA VOLIÈRE DU MONT-TREMBLANT INC.
C.P. 1456, Succ. St-Martin
Laval, Québec H7V 3P7

Longueuil, le 5 Novembre 2018

Monsieur Charles Tanguay
Service des communications et de l'éducation
Office de la Protection du Consommateur
400, boul. Jean-Lesage
Bureau 450
Québec (Québec)

OBJET : Nouvelles règles en matière de contrat d'hébergement en temps partagé

Monsieur,

En suivi à nos échanges téléphoniques et de correspondances de la semaine dernière, nous avons effectivement tenu le vendredi 2 novembre dernier, une séance spéciale du conseil d'administration de l'Association des partenaires de temps partagé à La Volière du Mont-Tremblant Inc. pour discuter du sujet en rubrique et l'entrée en vigueur au 1^{er} octobre dernier, de la nouvelle Loi issue du PL-178.

Dans un premier temps, nous souhaitons vous remercier d'avoir pris le temps de nous fournir ces renseignements hautement pertinents dans les circonstances et dans un délai si court.

Histoire de recadrer les choses dans le contexte de l'adoption de cette nouvelle Loi, nous souhaitons vous indiquer que notre association a été créée en 1996 et qu'elle regroupe près de 600 membres bénéficiant actuellement d'ententes leur permettant d'accéder à de l'hébergement en temps partagé à La Volière du Mont-Tremblant (faisant maintenant parti du Club Privilège Mont-Tremblant). Nos membres sont à peu près tous issus de la faillite du site de Rochers-Boisés à Ste-Adèle en 1996. C'est d'ailleurs à ce moment que nous nous étions rencontrés dans une salle de plus de 1000 personnes rassemblées au centre municipal des congrès de Montréal alors que vous travailliez pour l'ACEF de l'est avec votre collègue Marie-Hélène Legault.

Ceci étant dit, la mission qui nous anime se résume essentiellement en deux points :

- Regrouper les personnes ayant des intérêts dans le temps partagé à la Volière du Mont-Tremblant, les représenter, protéger et défendre leurs droits et intérêts ;
- Faire la promotion et la défense des intérêts du temps partagé et de ses utilisateurs.

Incidentement, vous pourrez trouver plus d'information sur notre site WEB :

<http://partenairesvolieredumonttremlant.org/index.html>

Nous sommes actuellement préoccupés par la portée de l'entrée en vigueur de cette nouvelle Loi et nous avons la perception et surtout l'inquiétude que certains aspects de celle-ci pourraient conduire à des histoires d'horreurs semblables à plusieurs vécues dans les années 1990 et 2000 au Québec, dans l'Industrie du temps partagé.

Nous souhaitons vous informer que notre relation de partenaire avec le site de La Volière du Mont Tremblant se porte actuellement très bien et que malgré les hauts et les bas que nous avons pu vivre depuis les 20 dernières années, nous croyons que l'Industrie du temps partagé a encore sa place au Québec si le modèle d'affaires utilisé est bien encadré et protège adéquatement le consommateur. Toutefois, nous sommes d'avis que le modèle d'affaires doit également permettre le maintien, mais aussi la croissance et le développement des sites.

Nous saluons l'arrivée de cette nouvelle Loi qui vient notamment encadrer cette Industrie pour le plus grand intérêt des consommateurs. Il y a eu trop d'histoires d'horreurs encore une fois dans cette Industrie et nous en convenons ! Toutefois, nous sommes particulièrement inquiets que certains aspects de la Loi puissent ni plus ni moins tuer l'industrie du temps partagé au Québec à plus ou moins court terme et du même coup, anéantir tout simplement nos droits et avantages.

Parmi les éléments qui nous préoccupent, il y en a au moins deux (2) qui nous apparaissent plus importants :

1. Le fait que désormais, un promoteur, selon notre compréhension, devra nécessairement répartir l'ensemble des coûts exigibles en versement annuels sensiblement égaux pour le nombre d'années prévues dans l'entente (Art. 187.17)

En effet, le « modèle de vente » utilisé jusqu'à maintenant consistait généralement à percevoir, au moment de la signature de l'entente, le coût d'acquisition de la ou des semaines à temps partagé et par la suite, des frais annuels pour les services d'entretien. Ces deux sources de revenus constituaient les deux principales sources importantes de financement utilisées par les promoteurs.

Si le prix d'acquisition de la ou des semaines à temps partagé est désormais assimilé à un service et que de ce fait, la totalité des frais exigibles est perçue en autant de versements annuels qu'il y a d'années au contrat, il ne sera plus possible pour le promoteur d'obtenir momentanément des sommes plus substantielles de revenus qui sont requises pour assurer la survie de ce genre d'entreprise.

En effet, dans sa forme actuelle, la nouvelle Loi nous porte à croire que le législateur est allé complètement à l'autre bout du spectre en interdisant au promoteur de percevoir quelque somme que ce soit à la signature du contrat, notamment le prix d'acquisition de l'unité de semaine en temps partagé. Ce sont ces revenus qui lui permettaient d'assurer le financement temporaire requis de ses actifs comme ses infrastructures, ses installations ou simplement ses coûts liés à la mise en marché de son produit. Ce faisant, la Loi vient le priver de ce financement que nous jugeons crucial pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Incidentement, nous avons été informés que Club Privilège Mont-Tremblant a cessé toutes ses opérations de ventes depuis le 1^{er} Octobre dernier et ce, pour une période indéterminée en nous affirmant ne plus être en mesure de poursuivre ses opérations de commercialisation dans le cadre actuel de cette nouvelle Loi. Ceci nous inquiète considérablement car ce genre de situation annonce bien souvent que c'est le début de la fin (...) et ce n'est pas ce que nous souhaitons, bien au contraire !

Il faut savoir que dans le cas de la Volière du Mont-Tremblant, plusieurs des immeubles sont grevés d'hypothèques et/ou de droits d'usufruits qui sont, ni plus ni moins, les contrats des consommateurs qui ont été en fait considérés comme des créances hypothécaires et/ou des droits d'usufruits enregistrés et publiés sur les immeubles. Sans entrer pour l'instant dans les détails, il faut comprendre que cette stratégie a été élaborée par l'ancienne administration pour protéger l'investissement des membres de notre association. L'effet pervers de cette réalité est que malheureusement, il devient quasiment impossible pour le gestionnaire du site d'obtenir du financement complémentaire, par exemple d'une banque, pour assurer les travaux de maintien ou d'amélioration des immeubles ou des infrastructures.

À défaut de pouvoir maintenir les infrastructures en place de façon convenable et sécuritaire et dans le contexte où l'effet de la Loi rend difficile, voire même impossible, le financement du maintien des actifs, nous avons la crainte qu'à court ou moyen terme, le gestionnaire ne décide simplement de cesser ses opérations ou pire encore, de déclarer une faillite.

Le cas échéant, ce ne seraient pas seulement les quelques 600 membres que nous représentons qui risqueraient de perdre leur investissement, mais les quelques 5000 membres qui sont actuellement des clients-investisseurs au Club Privilège Mont-Tremblant.

2. Les modalités entourant les dispositions relatives à la résiliation ou la résolution de contrat étant entendu que désormais, le contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé est considéré comme un contrat de service (187.13).

En effet, selon notre compréhension de l'article 26, l'article 187.13 s'appliquerait aux contrats actuellement en vigueur et donc à ceux de nos membres qui, toujours selon notre compréhension, sont des créances et/ou des droits d'usufruits de par la nature même de leur constitution et non des contrats de service. Un examen de ceux-ci pourra vous permettre de mieux saisir ce que nous avançons.

Par ailleurs, dans le contexte où effectivement, il y aurait annulation d'un contrat conclu avant l'entrée en vigueur de la Loi, comment s'établiront les dispositions prévues au Code civil du Québec qui nous sont d'ailleurs rappelées au dernier paragraphe du document signé par la présidente de l'Office, Madame Galarneau et que vous nous avez transmis ?

En effet, celle-ci indique qu'en pareille circonstance, le consommateur pourrait avoir à payer une indemnité calculée en fonction des frais et des dépenses que le promoteur ou propriétaire aura engagés, en plus de ceux associés aux préjudices que celui-ci aura subis ? Comment ces sommes pourront-elles être établies dans le contexte où les contrats établis avec les consommateurs sont constitués comme des créances hypothécaires ?

Voilà autant de questions que nous nous posons dans le souci de protéger les intérêts de nos membres !

Finalement, vous nous avez indiqué qu'il y a eu des consultations préalables avec quelques acteurs de l'Industrie. M. Battista, mandaté par le gestionnaire du Club Privilège Mont-Tremblant, nous a effectivement confirmé qu'il avait été interpellé au

printemps 2018 et qu'un rendez-vous avait même été convenu à Mont-Tremblant, à la demande de Mme Galarneau, pour une consultation sur de nouvelles mesures à venir. Ce rendez-vous a par contre été annulé par l'OPC et devait être reconduit, ce qui n'a jamais eu lieu.

D'autre part, nous comprenons que les règlements sont à venir, notamment pour proposer un modèle de contrat. À ce chapitre, nous nous posons également la question suivante :

3. Puisque, selon l'article 26, la nouvelle Loi s'applique aux nouveaux contrats conclus à partir du 1^{er} Octobre 2018, mais également aux contrats conclus avant le 1^{er} Octobre 2018 pour les articles 187.10, 187.13, 187.24 et 187.26, la question qui se pose pour nos membres est la suivante :

- Est-ce-que les articles 187.10, 187.13, 187.24 187.26 s'appliquent aux contrats de nos membres dont l'objet est essentiellement une « créance hypothécaire » et non pas « un droit d'hébergement » à proprement parler au sens de l'article 187.10 (...) ?

Encore là, la réponse à cette question peut-avoir un impact significatif sur le devenir de cette industrie qui, dans notre cas, se porte malgré tout plutôt bien à La Volière du Mont-Tremblant actuellement.

- Considérant qu'aucun représentant de Club Privilège Mont Tremblant ne semble avoir eu la chance de porter à l'attention de l'OPC les effets potentiels de la portée de cette nouvelle Loi ;
- Considérant que notre association qui représente un peu plus de 10% des clients investisseurs du Club Privilège Mont-Tremblant (et possiblement méconnue de l'OPC) n'a pas eu la chance de porter à l'attention de l'OPC ses préoccupations à l'égard de cette nouvelle Loi et en lien avec l'intérêt de ses membres ;
- Considérant qu'il y a de moins en moins de sites de temps partagé au Québec en raison des faillites des uns et des autres depuis les vingt dernières années ;
- Considérant que dans les circonstances, avec ses 5000 membres, les sites du Club Privilège du Mont-Tremblant sont des sites majeurs au Québec de par leur envergure et de par leur localisation stratégique à Mont-Tremblant qui est une région touristique toujours en plein essor ;
- Considérant que les règlements issus de la Loi sont à venir et que nous sommes persuadés qu'il est dans l'intérêt des consommateurs que nous puissions porter à votre attention et plus en détails, notre perception des différents aspects de celle-ci ;

L'association des partenaires de temps-partagé à La Volière du Mont-Tremblant Inc. considère utile, voire même requis, de tenir une rencontre rapidement avec les représentants de l'OPC en mesure de comprendre les enjeux actuels des consommateurs et des propriétaires/gestionnaires de sites en vue peut-être de voir à apporter les adaptations, nuances ou modalités qui pourraient s'opérer dans l'application de la Loi actuelle par l'édiction des règlements à venir.

Nous demeurons disponibles pour tout autre information complémentaire que vous jugerez utile pour donner suite à la présente.

Recevez, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées,



Jocelyne Dubois

Présidente

(438) 391-2347



Jean-François Dubé

Vice-président

(418) 805-4682

C.C. : Mme Lucie Samson, gestionnaire et propriétaire du Club Privilège Mont-Tremblant
M. Bernard Battista, gestionnaire mandaté.